



**Kurzfassung bzw. Vorab-Auszug aus der
Verträglichkeitsanalyse für den geplanten Decathlon-Sportfachmarkt in Fürth, Phoenix-
Center (derzeit Teilfläche von Dehner Gartencenter)**

Auftraggeber: Stadt Fürth

September 2015

1 Ausgangslage, Auftrag und Methodik

Ausgangslage und Auftrag

Die Firma DECATHLON, Plochingen, plant auf der östlichen Teilfläche des derzeitigen Dehner-Gartencenters in Fürth, Waldstraße 82, die Eröffnung eines Sportfachmarktes.

Auf rd. 2.800 m² Fläche (davon ca. 200 m² für Sozialräume und Werkstatt/Kundendienst) sollen die Decathlon-typischen Sport-, Camping- und Fahrradsortimente angeboten werden. Der bestehende Dehner Gartenmarkt würde auf der verbleibenden Restfläche am Standort Waldstraße 82, der Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches Phönix-Center ist, bestehen bleiben.

Für die geplante Verkaufsfläche sind im Einzelnen vorgesehen:

- Sport- und Campingartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel groß und klein sowie Campingartikel) auf 2.100 m² Verkaufsfläche¹
- Fahrradsortimente (Fahrräder, Zubehör) auf ca. 510 m²
- Werkstatt, Kundendienst auf ca. 50 m²
- Mitarbeiterräume und Lager ca. 150 m²

Um im Vorfeld einer Entscheidung über die Genehmigung durch die Stadt Fürth Aussagen zur Verträglichkeit des geplanten Sport- Camping- und Fahrradfachmarktes zu erhalten, hat die Stadt Fürth die SK Standort & Kommune Beratungs GmbH, Fürth, im September 2015 mit der Durchführung einer Auswirkungsanalyse beauftragt.

Diese umfasst folgende Untersuchungsbau-
steine:

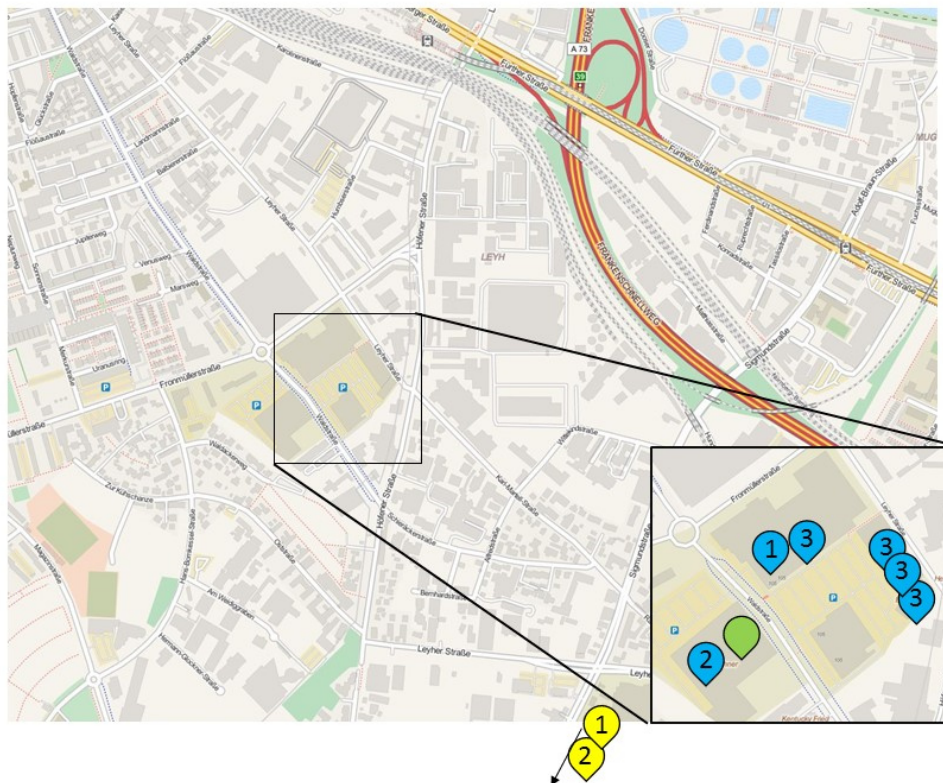
- Kurzskeizze zum Mikro-Standort des Areals Waldstraße 82 in Fürth;
- Erfassung des projektrelevanten Einzelhandelsbesatzes in Fürth, Nürnberg, Erlangen, Herzogenaurach und Schwabach;
- Bestimmung von Einzugsgebiet und Kaufkraft;
- Abschätzung der Brutto-Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung;
- Analyse der Umsatzumlenkungen (ökonomische Auswirkungen) und Beurteilung möglicher städtebaulicher Auswirkungen;
- Fazit und Einordnung in das Fürther Zentrennetz.

Zur Methodik der Verträglichkeitsanalyse sei auf Kapitel 1 der ausführlichen, vollständigen Untersuchung hingewiesen, die bis Mitte Oktober 2015 vorliegen wird.

¹ Eine detaillierte Aufstellung der einzelnen Teilsortimente und –flächen wird Bestandteil der ausführlichen Studie sein.

2 Kurzskeizze zum Mikro-Standort des geplanten Sportfachmarktes Decathlon in Fürth, Waldstraße

Abbildung 1: Mikro-Standort-Situation des Sportfachmarktes Decathlon in Fürth, Waldstraße



Mikro-Standort Decathlon
im Phoenix-Center Fürth

 Standort Decathlon
Sportfachmarkt
im Phoenix-Center Fürth

Projektrelevanter Wettbewerb:

-  1 Mc Trek, Sigmundstraße
-  2 Medi Sport, Sigmundstraße
-  3 Wettbewerber 3

Sonstige Nutzungen:

-  1 Edeka Stengel
-  2 Dehner Gartencenter
-  3 dm, C&A, Saueracker Büro,
Dänisches Bettenlager
-  ÖPNV-Haltestelle

© Standort & Kommune Beratungs GmbH September 2015; Kartengrundlage: Openstreetmap.org



Blick von Norden entlang der Waldstraße auf den
östlichen Teilbereich des Standortes Dehner



Blick von Norden auf beide Teile des zentralen Versor-
gungsbereiches Phoenix-Center



Blick aus östlicher Richtung über die Waldstraße auf
den Parkplatzbereich von Dehner, der zukünftig
Decathlon geteilt würde

3 Erfassung des projektrelevanten Einzelhandelsbesatzes im Untersuchungsraum

	Sport/Camping	Fahrrad	Gesamt
Versorgungsbereiche	Verkaufsfläche in m ² (z.T. gerundet)		
Fürth Innenstadt	800	450	1250
Fürth übriges Stadtgebiet	1300	5750	7050
Nürnberg Innenstadt	14500	500	15000
Nürnberg übriges Stadtgebiet ab 500m ² VKF	8900	7250	16150
Erlangen Innenstadt	5600	500	6100
Erlangen übriges Stadtgebiet ab 500m ² VKF	0	1000	1000
Herzogenaurach gesamt	10400	600	11000
Schwabach gesamt	1900	600	2500
Decathlon Fürth geplant	2100	510	2610

-Rundungsdifferenzen möglich-

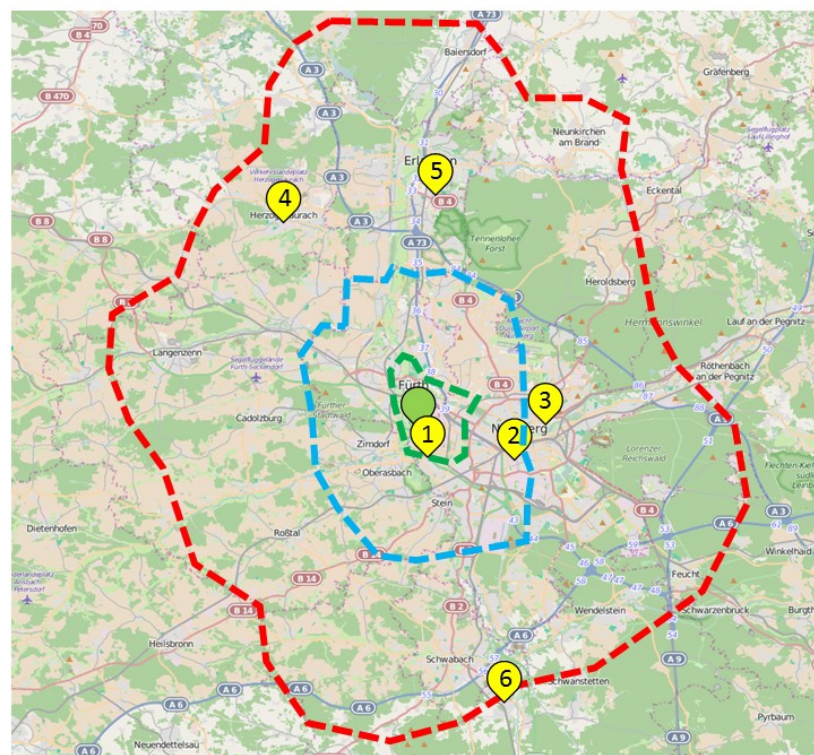
© SK Standort & Kommune Beratungs GmbH 2015

4 Einzugsgebiet und Kaufkraft

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes für den geplanten Sportfachmarkt in Fürth, Waldstraße 82, erfolgte auf Basis der Qualität des Mikro-Standorts und seiner Erreichbarkeit (s. Kap. 2) sowie angesichts der lokalen und regionalen Wettbewerbssituation in der Region Nürnberg/Fürth/Erlangen/Schwabach.

Die Zahlen zu Kaufkraftvolumen und Bevölkerungszahlen der einzelnen Einzugsgebietszonen können der Tabelle zur Kaufkraftbindung auf Seite 7 entnommen werden. Insgesamt wohnen im Einzugsgebiet knapp über 1,0 Mio. Einwohner. Darüber hinaus wird noch für sporadische Kunden aus weiter entfernten Orten eine Potenzialreserve in Höhe von 5 % des abgegrenzten Kaufkraftvolumens angenommen. Die Daten zur Höhe des Decathlon-spezifischen Ausgabebetrages pro Kopf entstammen Angaben der GfK GeoMarketing GmbH.

Abbildung 2: Einzugsgebiet des geplanten Decathlon-Sportfachmarktes in Fürth



Einzugsgebiet Fachmarkt Saueracker
im Phoenix-Center Fürth

- Zone 1
- Zone 2
- Zone 3

● Standort Decathlon/Dehner
im Phoenix-Center Fürth

Wettbewerbsstandorte (Auswahl):

- 1 Mc Trek und Medi Sport, Sigmundstr. Nbg.
- 2 Innenstadt Nürnberg (v.a. Sport Scheck, Karstadt, mehrere Outdoor-Spezialisten)
- 3 Intersport und Hervis im EKZ Mercado, Nbg.
- 4 Sport Hoffmann und Sportoutlets adidas, Puma in Herzogenaurach
- 5 Innenstadt Erlangen (u.a. Intersport Eisert)
- 6 Huma-Park Schwabach (u.a. Sport Voswinkel)

© Standort & Kommune Beratungs GmbH September 2015; Kartengrundlage: Openstreetmap.org

5 Brutto-Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung

Zur Berechnung der Auswirkungen der Ansiedlung des Sportfachmarktes Decathlon wird im Folgenden der zu erwartende **Brutto-Umsatz** für das Projekt anhand der Faktoren Standorteigenschaften, lokaler Einzelhandels-situation, der projektrelevanten Kaufkraft im Einzugsgebiet sowie betreiber- und branchen-spezifischer Flächenproduktivitäten geschätzt. Hierbei handelt es sich um **Obergrenzen**, die die Bandbreite der maximal möglichen Aus-wirkungen des Vorhabens abbilden. Es wurde auch dem Umstand Rechnung getragen, dass eine Reihe von Flächen bei Decathlon zur Wa-renpräsentation (z.B. Zeltflächen) oder zum Testen der Waren (Fahrradteststrecke) be-stimmt sind und somit nicht mit Waren verse-hen sind. Dies wirkt sich im Allgemeinen eher reduzierend auf die Flächenproduktivitäten aus. Zudem wurden hier auch aktuelle Anga-ben zu vergleichbaren, bereits bestehenden Standorten von Decathlon herangezogen.

Die **Brutto-Umsatzerwartung** für den geplan-ten Decathlon Sportfachmarkt beträgt insge-samt **rd. 5,3 Mio. Euro pro Jahr**, dies ent-

spricht einer durchschnittlichen Raumleistung von **rd. 2.000 Euro/m²** über alle Warengruppen.

Tabelle 3: Brutto-Umsatzerwartung für den geplanten Sportfachmarkt Decathlon in Fürth

Verkaufsfläche Umsatzerwartung Flächenproduktivität	Verkaufsfläche	Brutto-Umsatz- erwartung ¹⁾	ca. Flächen- produktivität
Warengruppen/Sortimente	in m ²	in Mio. Euro	in Euro/m ²
Sport/Camping gesamt	2.100	4,40	2.100
Fahrräder und Zubehör gesamt	510	0,90	1.800
Insgesamt	2.610	5,30	2.000

Rundungsdifferenzen möglich

¹⁾ inklusive Mehrwertsteuer

© SK Standort & Kommune Beratungs GmbH 2015

Tabelle 4: Kaufkraftstrom-Modellrechnung für den geplanten Sportfachmarkt Decathlon in Fürth, Waldstraße 82

Einwohner Nachfrageplattform	Einwohner per 01.01.2014 ¹⁾	Einwohner	Haushalte per 01.01.2014 ¹⁾	Spezifisches Nachfrage- volumen Sport/Camping 2014 ²⁾	Abschöpfung durch Projekt Decathlon (Sport, Camping)		Spezifisches Nachfrage- volumen Fahrrad 2014 ²⁾	Abschöpfung durch Projekt Decathlon (Fahrrad)		Spezifisches Nachfragevol- umen gesamt	Abschöpfung durch Projekt Decathlon gesamt	
Zone/Gebietseinheit	absolut	in %	absolut	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro
Zone I Kerneinzugsgebiet (bis ca. 10 Minuten Fahrzeitradius)	90.119	8,8	45.792	6,2	12,9	0,80	3,8	5,3	0,20	10,0	10,0	1,00
Zone II Naheinzugsgebiet (ca. 10-20 Minuten Fahrzeitradius)	345.274	33,5	175.360	24,7	7,7	1,90	15,1	2,6	0,40	39,8	5,8	2,30
Zone III Ferneinzugsgebiet (ca. 20-30 Minuten Fahrzeitradius)	594.490	57,7	293.172	44,0	3,6	1,60	26,9	1,0	0,28	70,9	2,7	1,88
Potenzialreserve 5%				3,7	2,7	0,10	2,3	0,9	0,02	6,0	2,0	0,12
Gesamt	1.029.884	100,0	514.324	78,6	5,6	4,40	48,1	1,9	0,90	126,8	4,2	5,30

Rundungsdifferenzen möglich

¹⁾ Lt. Statistischen Berichten des Statistischen Landesamtes.

²⁾ Der Pro-Kopf-Ausgabebetrag der GfK GeoMarketing GmbH (durchschnittlich in Deutschland 2014 67 Euro für Sport und Camping und 41 Euro für Fahrräder und Zubehör), gewichtet mit der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft je Einwohner und multipliziert mit den Einwohnern. Eigene Berechnungen auf der Grundlage von Angaben zum Decathlon-Sortiment sowie Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden.

© SK Standort & Kommune Beratungs GmbH 2015

Die hier anzusetzenden **Abschöpfungsquoten** für einen verkehrsgünstig und integriert gelegenen Sportfachmarkt mit insgesamt ca. 2.610 m² Verkaufsfläche erscheinen als realistisch erzielbar, wenngleich hier natürlich auf eine entsprechende Marktbearbeitung und einen professionellen Marktauftritt gesetzt werden muss, um vor allem in den Zonen 2 und 3 die nötigen Abschöpfungen zu generieren und auch für weiter anreisende Kunden die entsprechende Attraktivität zu bieten, die u.a. notwendig ist, um nachhaltig ausreichend Kunden aus dem Einzugsgebiet zu binden.

6 Analyse der Umsatzumlenkungen und Beurteilung möglicher städtebaulicher Auswirkungen

Tabelle 6: Mögliche ökonomische Auswirkungen (Umsatzumlenkungen) des geplanten Decathlon-Sportfachmarktes in Fürth, Waldstraße 82

Städte/Gemeinden/Versorgungsbereiche	Sport/Camping			Fahrrad		
	Umsatz	Umsatzumverteilung-/		Umsatz	Umsatzumverteilung-/	
	Umsatzumverteilung	Umsatz	neurorientierung	Umsatz	neurorientierung	
	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Fürth Innenstadt	2,1	0,10	4,9	1,4	0,05	3,6
Fürth übriges Stadtgebiet	1,8	0,09	5,0	10,6	0,30	2,8
Nürnberg Innenstadt	35,7	1,30	3,6	1,3	-	-
Nürnberg übriges Stadtgebiet ab 500m² VKF	17,8	1,00	5,6	12,8	0,30	2,3
Erlangen Innenstadt	12,3	0,35	2,8	1,1	-	-
Erlangen übriges Stadtgebiet ab 500m² VKF	0,0	-	-	2,5	-	-
Herzogenaurach gesamt	44,0	0,88	2,0	1,5	-	-
Schwabach gesamt	4,3	0,08	1,9	1,4	-	-
Umsatzgewinnung von derzeit nicht in den o.g. Einzelhandelsstandorten gebundener Kaufkraft aus dem Einzugsgebiet (z.B. Internethandel bei Spezialangeboten wie Großgeräten oder Sondersportarten)	.	0,60	.	.	0,15	.
Brutto-Umsatzerwartung des Projektes	.	4,40	.	.	0,90	.

-Rundungsdifferenzen möglich-

"-" nicht nachweisbar (Umsatzumverteilungswerte < 0,05 Mio. Euro)

© SK Standort & Kommune Beratungs GmbH 2015

7 Fazit

Abschließend kann als Ergebnis der vorgelegten Vorab-Ergebnisse zur durchgeführten Auswirkungsanalyse festgestellt werden, dass durch den in Fürth, Waldstraße 82 am Standort Dehner im Phönix Center geplanten **Decathlon Sport-, Camping- und Fahrrad-fachmarkt** unter Berücksichtigung aller vorhandenen Strukturen insgesamt **keine substanziellen Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen** in den zentralen Versorgungsbereichen von Fürth, Nürnberg, Erlangen, Herzogenaurach und Schwabach zu erwarten sind. Damit sind auch **keine negativen städtebaulichen Auswirkungen** für die umliegenden zentralen Versorgungsstrukturen infolge möglicher Betriebsaufgaben derzeit dort agierender Einzelhändler anzunehmen. Somit **fügt** sich das Vorhaben aus Gutachter-sicht in verträglicher Art und Weise in die **bestehenden Strukturen der Region Nürnberg/Fürth** ein.

Als **Ergebnis** der hier vorgenommenen Untersuchung kann festgehalten werden, dass ein Markteintritt des sowohl standortseitig als auch

konzeptionell gut geeigneten Sportfachmarktes Decathlon in der Region um Fürth und Nürnberg zwar zu Umsatzumorientierungen beim bestehenden Einzelhandel führen wird, diese jedoch für die aktuell bestehenden zentralen Strukturen im Untersuchungsraum und deren Versorgungsauftrag **nicht als bestandsgefährdend** einzustufen sind. Hier ist angesichts der **moderaten Umlenkungsquoten von maximal ca. 5,6 %** (übriges Stadtgebiet Nürnberg, hier vor allem der nahe gelegene Fachmarkt McTrek oder die Anbieter Hervis und Intersport im EKZ Mercado) und der vor allem **noch moderateren Quoten für die jeweiligen Innenstädte, die sich sämtlich unter 5 % bewegen, nicht mit relevanten Beeinträchtigungen der jeweiligen Versorgungsfunktion zu rechnen.**

Bei den **innerstädtischen** Anbietern wie z.B. Travel&Trek in Fürth ist zudem der Unterschied in der Kundenansprache im Vergleich zu Decathlon bereits sehr groß. Während sich Decathlon eher als günstiger Anbieter mit großer Sortimentsbreite für meist Gelegen-

heitssportler versteht, sind in den Innenstädten meist Spezialisten mit hohem Qualitätsanspruch bei Ware und Beratung zu finden.

Die innerstädtischen Anbieter in **Nürnberg** wie z.B. Sport Scheck oder Karstadt sind ebenfalls hinsichtlich Preisgestaltung und modischem Anspruch meist in einem anderen Bereich als Decathlon angesiedelt, so dass sich auch hier nur teilweise Überschneidungen bei den Sortimenten ergeben.

In Bezug auf das ebenfalls geplante Angebot im Bereich **Fahrräder** kann festgestellt werden, dass sich die zu erwartenden Umsatzumlenkungen klar auf die aktuellen „Platzhirsche“ der Firma Stadler in Fürth und Nürnberg verteilen werden, da diese sowohl hinsichtlich des Sortimentes als auch der Kundenansprache mit Decathlon vergleichbar sind, jedoch beide flächenseitig weit über das Angebot von Decathlon hinausreichen.

Sowohl für die Stadt Fürth, als auch für den Eigentümer Dehner besteht mit der Ansiedlung von Decathlon auf einer Teilfläche des

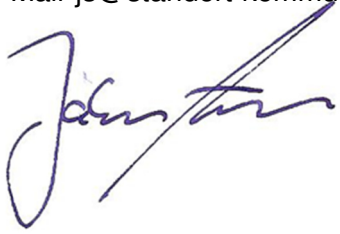
aktuell sehr groß dimensionierten Dehner Gartenmarktes die **Möglichkeit**, das bestehende attraktive Angebot des Phönix Centers zu erweitern, ohne die Innenstadt zu beeinträchtigen und dabei auch noch den Verbleib von Dehner auf der sonst wahrscheinlich nicht rentabel zu bewirtschaftenden Fläche zu gewährleisten. Damit leistet das Vorhaben aus Gutachtersicht auch einen Beitrag zur Attraktivierung und nachhaltigen Absicherung des Einzelhandelsbestandes im B-Zentrum Phönix-Center.

Zusammenfassend ist daher aus gutachterlicher Sicht die geplante Ansiedlung des auf einer gesamten Verkaufsfläche von ca. 2.610m² geplanten Sportfachmarktes Decathlon in Fürth **zu befürworten**. Gründe hierfür sind der sowohl einzelhändlerisch als auch verkehrlich gut geeignete Standort innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches des Oberzentrums Fürth, die zu erwartenden moderaten und damit gut zu ‚schulternden‘ Umlenkungen von den bestehenden Einzelhandelsangeboten im Bereich Sport und Fahrrad sowie abschließend der Umstand, dass Teilsortimente von Decathlon wie z.B. Fußballtore, Basketballkörbe oder eine größere Aus-

wahl an Zelten inkl. großflächiger Warenpräsentation bislang wenig vertreten sind. Auch die preisliche Ausrichtung weiter Teile des Decathlon-Sortimentes auf das untere Preissegment für größere Käuferschichten ist bislang nur wenig vertreten, so dass Teile des zu erwartenden Decathlon-Umsatzes auch von weiter entfernten Internet-Anbietern vor Ort gebunden werden kann.

Dieser Vorab-Auszug aus einem vollständigen Gutachten wurde erstellt von:

Dipl.-Geograph Jochen Stamm
Tel. +49 (0)911 / 9790793 44
Fax +49 (0)911 / 9790793 99
E-Mail js@standort-kommune.de



Redaktionsschluss: 29. September 2015

Bildquelle: SK Standort & Kommune Beratungs GmbH, September 2015

Karten erstellt mit Microsoft Powerpoint unter Verwendung von Kartenmaterial von Openstreetmap.org.

Diese Untersuchung fällt unter §2 Abs.2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte.

Weitergabe, Vervielfältigungen, Veröffentlichung und Vertrieb (auch auszugsweise)
nur mit ausdrücklicher und schriftlicher Genehmigung des Verfassers.

SK Standort & Kommune Beratungs GmbH | Geschäftsführer: Wilfried Weisenberger | Benno-Strauß-Straße 7 (B) | 90763 Fürth | Tel.: 0911 979079310 | Fax: 0911 979079399 | www.standort-kommune.de
| E-Mail: kontakt@standort-kommune.de | Bankverbindung: Stadt- und Kreissparkasse Erlangen - IBAN DE86 7635 0000 0060 0337 87 BIC: BYLADEM1ERH | Amtsgericht Fürth - HRB 12830 | Ust-ID: DE 275792067